



Onderwerp Rapportage Woningbouw 2019	
Nummer	2019/259948
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	B.Kessels/F.Tol.
Telefoonnummer	0235115240
Email	ftol@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen. In de periode 2016 tot en met 2018 is de woningvoorraad netto met bijna 2.000 gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2019 tot en met 2025 een groei mogelijk van nog eens bijna 10.000 woningen.</p> <p>De nieuwe plannen liggen op koers voor de verdeling van 40-40-20. Er vindt maximale inzet plaats om de gewenste segmentering te halen.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 De regio ZKL/IJmond geeft thuis! 2016/196212- Woonvisie Haarlem 2017 – 2020: Doorbouwen aan een (t)huis 2017/47534- Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' 2018/273161- Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma 2018/514016
Besluit College d.d. 23 april 2019	<p>1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Inleiding

In het coalitieprogramma 2018-2022, de Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017) en het Regionaal Actieprogramma 2016 tot en met 2020 (2016) zijn ambities opgenomen over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Het is daarom van belang om woningbouwplannen te monitoren en hierover periodiek te rapporteren. Jaarlijks wordt in de Rapportage Woningbouw gerapporteerd over de ontwikkeling van de woningvoorraad in het afgelopen jaar. Deze rapportage geeft ook inzicht in de verwachtingen voor de komende jaren wat betreft de woningbouwproductie, plancapaciteit en woningsegmentering.

2. Kernboodschap

Uitbreiding van de woningvoorraad met 10.000 woningen lijkt haalbaar

De gewenste groei voor de periode 2016 tot en met 2025 bedraagt 10.000 woningen (coalitieprogramma 2018-2022). Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1.000 woningen per jaar. In de periode 2016 tot en met 2018 is de woningvoorraad netto met bijna 2.000 gegroeid. Op basis van de huidige kennis van de woningbouwplannen is voor de periode 2019 tot en met 2025 op papier een groei mogelijk van nog eens bijna 10.000 woningen. De ervaring leert dat 30% van de plannen niet volgens planning wordt gerealiseerd. Op basis van voorgaande jaren zal bovenop de nieuwbouwplannen nog een aantal woningen worden toegevoegd in de categorie 'toevoegingen anderszins'. De inschatting nu is dat dit voldoende zal zijn om 10.000 woningen in genoemde periode toe te voegen.

De plancapaciteit varieert van concrete bouwplannen tot mogelijke locaties voor woningbouw. De totale plancapaciteit per februari 2019 bedraagt 16.000 tot 17.000 woningen. Na de realisatie van 10.000 woningen in 2025 is er nog steeds plancapaciteit beschikbaar. Dit biedt zekerheid om ook na 2025 voldoende woningen te kunnen realiseren.

Woningbouwsegmentering 40-40-20 op koers

Bij de 'Uitwerking woningbouwprogramma coalitieakkoord' in 2018 is naast een aantal van 10.000 woningen ook de segmentering 40-40-20 als ambitie geformuleerd. Voor ongeveer 4.000 woningen geldt deze segmentering niet:

Deze segmentering geldt vanzelfsprekend niet voor woningen die in 2016, 2017 en 2018 zijn opgeleverd. Daarnaast geldt deze regel niet voor de 1.600 woningen waarvoor onherroepelijke afspraken zijn gemaakt (zie hiervoor de lijst projecten in het Collegebesluit van 28 augustus (*Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma*)). Tot slot geldt deze verdeling niet voor de ongeveer 500 woningen die gerealiseerd worden in kleine (minder dan 30 woningen) projecten.



Uitzonderingen	Geschat aantal woningen tot en met 2025
Woningen in projecten < 30 woningen	500
Reeds opgeleverde woningen 2016-2018	1.950
Projecten met reeds gesloten privaatrechtelijke afspraken	1.600
Totaal	4.050

Motie 19.04 'In percentages kun je niet wonen 3.0' vraagt om het aantal woningen dat onder deze uitzonderingen valt, uitgaande van de periode 2016 tot en met 2025. Bovenstaande tabel geeft deze uitzonderingen weer.

Voor ruim 6.800 woningen die worden gebouwd in de periode 2019 tot en met 2025 is inmiddels bekend in welk segment zij vallen. De plannen liggen op koers in de verdeling van 40-40-20. Het college zal bij nieuwe plannen moeten blijven sturen op de segmentering 40-40-20 om de woningbouwambities te realiseren. Er vindt maximale inzet plaats om de gewenste woningbouwsegmentering te halen.

Haarlem voldoet aan regionale afspraak woningbouwproductie

In de periode 2016 tot en met 2025 wordt in de woningbouwplannen van de gemeente Haarlem uitgegaan van de oplevering van ongeveer 11.900 woningen. Daarmee zal worden voldaan aan de opgave van 5.500 op te leveren woningen in de periode 2017 tot en met 2024 zoals die met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is overeengekomen.

Onzekerheden

De rapportage woningbouw 2019 is opgesteld op basis van de gegevens uit februari 2019. Dit betreft zowel de behaalde resultaten als de prognoses voor woningbouw. De praktijk leert dat van de beoogde plannen een substantieel deel later of zelfs helemaal niet wordt gerealiseerd. Het gehele proces van planvorming tot en met oplevering kent veel onzekerheden die kunnen leiden tot vertraging. Deze kunnen zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelende en bouwende partijen optreden. Met deze onzekerheden dient rekening te worden gehouden bij de interpretatie van prognoses.

'Toevoegingen anderszins' (o.a. (kantoor)transformatie en woningsplitsing) leveren een belangrijke bijdrage aan de groei van de woningvoorraad. De komende jaren zal dit aandeel naar verwachting kleiner worden. De Huisvestingsverordening Haarlem is in 2019 aangepast. Er gelden strengere eisen voor woningsplitsing.

3. Consequenties

Als het geplande tempo van ontwikkeling van woningbouwlocaties gehandhaafd blijft, is de kans reëel dat de ambitie van 10.000 extra woningen in de periode 2016-2025 wordt gehaald. Door aanpassing van de Huisvestingsverordening zal het aantal 'toevoegingen anderszins' dalen. De verwachting is dat het aantal 'toevoegingen anderszins' toch voldoende woningen oplevert om de gevolgen van planuitstel op te vangen.

Met de toevoeging van 10.000 woningen aan de woningvoorraad in de periode 2016 tot en met 2025 komt Haarlem de afspraken na die zijn gemaakt binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

In 2019 wordt voor het eerst ervaring opgedaan met de instrumenten uit de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.

4. Vervolg

De vastgestelde rapportage wordt:

- Gepubliceerd op de website van Haarlem in de rubriek *Feiten en Cijfers*;
- Ter informatie toegezonden aan de RAP partners Zuid-Kennemerland/IJmond en de Haarlemse woningcorporaties.

5. Bijlagen

1. Rapportage woningbouw Haarlem 2019.